

Artikelsgewijze toelichting

Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing Eindhoven 2021

Inleiding

Door de invoering van het Paraplubestemmingsplan parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing (hierna te noemen: het paraplubestemmingsplan) geldt vanaf 27 juli 2018 het verbod om een woning te wijzigen naar kamerbewoning en/of naar meerdere woningen voor het hele grondgebied van Eindhoven. In afwijking van het bestemmingsplan kan een dergelijke wijziging met een vergunning worden toegestaan, mits de wijziging past binnen bepaalde kaders. Deze kaders zijn neergelegd in beleidsregels. Met de invoering van het paraplubestemmingsplan is behoefte ontstaan aan een herziening van de bestaande beleidsregels.

Een voornaam doel bij het opstellen van de “Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing Eindhoven 2020” was om naast de al bestaande ‘leefbaarheidstoets’ een objectief criterium (afstandscirkel) toe te voegen aan de belangenafweging bij behandeling van vergunningaanvragen. Dit doel blijft in deze beleidsregels onveranderd.

Het kan voorkomen dat een in het verleden plaatsgevonden wijziging van een woning naar kamerbewoning of een wijziging van een woning of kamersgewijs bewoond pand naar meerdere woningen, niet in strijd is met het bestemmingsplan en (nog) valt onder de werking van de geldende huisvestingsverordening. In een dergelijk geval kan alsnog een omzettingsvergunning of woningvormingsvergunning vereist zijn.

Deze beleidsregels zijn ook van toepassing in het voorkomende geval dat nog een omzettingsvergunning of woningvormingsvergunning op basis van de geldende huisvestingsverordening wordt aangevraagd.

Deze beleidsregels gelden voor het hele grondgebied van de gemeente Eindhoven. De beleidsregels zijn niet van toepassing op zogenaamde dienst/bedrijfswoningen. Dergelijke woningen, veelal op bedrijventerreinen, dienen een relatie te hebben tot het bedrijf waarbij ze gesitueerd zijn. Andersoortige bewoning is dan niet toegestaan.

Medio mei 2020 zijn de “Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing Eindhoven 2020” vastgesteld.

In die beleidsregels wordt onder andere een 30 meter criterium ingevoerd. Ook is een overgangstermijn geregeld voor bestaande situaties van kamerbewoning en woningsplitsing. Deze overgangsregeling houdt in dat bestaande situaties (van vóór 15 mei 2020) binnen de gestelde overgangstermijn een aanvraag in kunnen dienen die niet wordt getoetst aan het 30 meter criterium. Met de vaststelling van de “Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing Eindhoven 2021” worden twee belangrijke wijzigingen/aanpassingen doorgevoerd:

- de overgangstermijn voor bestaande kamerbewoningspanden en/of bestaande gesplitste panden (bestaand vóór 15 mei 2020) wordt met ruim een half jaar verlengd tot 1 januari 2022. Hierdoor kan voor deze panden tot 1 januari 2022 een aanvraag worden ingediende die niet wordt getoetst aan het 30 meter criterium;
- enkele tekstuele aanpassingen.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepalingen

Voor het toepassen van de beleidsregels is van belang wat met bepaalde begrippen wordt bedoeld. Dit artikel voorziet daarin. Daar waar geen definitie is opgenomen, wordt aangesloten bij het (paraplu)bestemmingsplan, de jurisprudentie en/of het normale spraakgebruik.

In artikel 1 onder a, b, g en h is omschreven wat verstaan wordt onder een bestaande situatie en een legaal bestaande situatie.

Bij een aanvraag voor wijziging van het gebruik van een woning naar kamerbewoning en/of woningsplitsing worden uitsluitend tijdens de overgangperiode (van 15 mei 2020 tot 1 januari 2022) alle bestaande kamersgewijs bewoonde panden en/of gesplitste woningen in de beoordeling voor de 30 meter regel meegenomen, ongeacht of deze legaal zijn of niet. Het gaat bij bestaande illegale panden om panden waarvan het voor ons aannemelijk is dat het bestaande illegale panden zijn. Bijvoorbeeld door lopende handhavingdossiers, of waarbij het bestaan van een dergelijk pand bij een eerdere inventarisatie aan het licht is gekomen.

Na het de overgangperiode worden bij de beoordeling van de 30 meter regel alleen de legale bestaande situaties meegenomen.

Artikel 2 Wijze van meten / Uitgangspunten

In artikel 2 is uitgelegd hoe de cirkels werken. Bij een bestaand kamersgewijs bewoond pand of een gesplitste woning is vanuit het zwaartepunt van het betreffende pand een cirkel getrokken met een straal van 30 meter. Het pand waarvoor een vergunning wordt aangevraagd mag dan niet geheel of gedeeltelijk binnen zo'n cirkel liggen, ook mag dit pand die cirkel niet raken. Als dat wel zo is, wordt de aangevraagde vergunning in principe geweigerd.

De cirkel wordt getrokken vanuit het zwaartepunt van de woning. Het zwaartepunt komt in de meeste situaties overeen met het midden van het pand. Echter, als geen sprake is van een symmetrische vorm kan het zwaartepunt ergens anders liggen dan exact in het midden van het pand.

Wanneer een pand al vóór de inwerkingtreding van deze beleidsregels kamersgewijs wordt bewoond of is gesplitst in meerdere woningen wordt dit aangemerkt als een bestaand pand.

Als toetsmoment voor panden waarvoor een aanvraag wordt gedaan, geldt het moment van het indienen van de vergunningaanvraag. Dit onderscheid is van belang omdat woningen/panden ondertussen verbouwd kunnen zijn of worden en de contouren van bestaande panden daarmee niet achteraf verschuiven.

Voor de beoordeling of het pand, waarvoor een aanvraag is gedaan, binnen een straal van 30 meter ligt van een bestaand kamersgewijs bewoond pand en/of gesplitste woning, worden ook panden als bestaand aangemerkt waarvoor op dat moment een vergunningaanvraag loopt waarop nog niet onherroepelijk is beslist. Een aanvraag die eerder is ingediend heeft hiermee voorrang op een later ingediende aanvraag.

Voor bestaande legale kamersgewijs bewoonde panden, die één of meer kamers willen toevoegen, geldt de 30-meter cirkel niet. De beoordeling of aan deze bestaande legale situatie één of meerdere kamers kunnen worden toegevoegd, vindt plaats op basis van maatwerk (oa. leefbaarheid, parkeren en woonkwaliteit).

Artikel 3 Vergunningverlening

Lid 1 Gebiedsindeling

- 'Op slot' gebieden

In zijn algemeenheid mag worden aangenomen dat door initiatieven van kamerbewoning en woningsplitsing meer personen in een gebied gehuisvest worden en dat dit ruimtelijke effecten met zich meebrengt die meer druk op het gebied leggen. Deze effecten zijn onder meer een toename van verkeersbewegingen, parkeerdruk, afval en mogelijk ook geluid.

In 2007 is Woensel West als eerste wijk in Eindhoven aangewezen als een gebied waar geen vergunningen voor kamerverhuur meer verleend werden. De leefbaarheid stond door diverse factoren in deze wijk zodanig onder druk dat het college van burgemeester en wethouders hiertoe besloot.

In navolging van Woensel-West, zijn in 2009 ook de wijken Limbeek-Noord en -Zuid, Bennekel-Oost en Doornakkers-Oost en -West aangewezen als wijken waarin geen vergunningen voor kamerverhuur meer werden verleend.

Uit de gebiedsmonitor gedurende de jaren daarna, blijkt dat de genoemde wijken nog steeds te kampen hebben met problemen als criminaliteit en het (gevoel van) onveiligheid. Het instellen van een verbod op kamerbewoning voor nieuwe situaties lost dergelijke problemen niet op, maar het voorkomt wel dat er nog eens een extra druk wordt gelegd op deze wijken.

Uit het verleden blijkt dat pandeigenaren die huizen kamersgewijs wilden verhuren vaak slim gebruik maakten van de wetgeving. Indien kamerbewoning in een bepaalde wijk niet mogelijk bleek zocht men in andere gebieden naar mogelijkheden (waterbed-effect) of naar andere woonvormen (woningssplitsing).

Om naast de kamerbewoning ook de woningsplitsing goed te reguleren is in 2016 een vergunning voor woningvorming in het leven geroepen en is uiteindelijk in 2018 via het paraplubestemmingsplan zowel kamerbewoning als woningsplitsing meer uniform gereguleerd. In de "Beleidsregels ruimtelijk omgevingsrecht 2018" die golden voor aanvragen voor een omgevingsvergunning op basis van het paraplubestemmingsplan was geregeld dat de hiervoor genoemde wijken 'op slot' bleven voor nieuwe aanvragen van kamerbewoning en woningsplitsing. Bij het herijken van de beleidsregels is opnieuw gekeken naar de 'op- slot' gebieden. Op basis van harde data (buurtmonitor, politiecijfers en bewoners enquête) en zachtere data (informatie en beleving van de gebiedscoördinatoren en gebiedsmanagers) is beoordeeld of de bestaande 'op slot' gebieden nog steeds aangewezen moesten blijven en of er nog andere gebieden in aanmerking zouden komen voor een dergelijke aanwijzing.

Op basis van die gegevens en onderbouwing blijven de gebieden Woensel- West, Limbeek Noord en Zuid, Bennekel-Oost en Doornakkers Oost- en West aangewezen als gebieden waar nieuwe aanvragen voor kamerbewoning en woningsplitsing in principe worden geweigerd. Hier worden nu de wijken/buurt Hemelrijken en Gildebuurt aan toegevoegd. Het college vindt dat de leefbaarheid in deze wijken/buurt zodanig onder druk staat dat nieuwe wijzigingen van een woning naar kamerbewoning of naar meerdere woningen/zelfstandige wooneenheden binnen deze wijken/buurt leidt tot een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat. Dit geldt in beginsel ook in het geval dat een bestaand kamersgewijs bewoond pand wordt gewijzigd naar zelfstandige wooneenheden (appartementen/studio's).

De toelichting/motivering voor het 'op slot' zetten van gebieden is hieronder per wijk/buurt te vinden.

- Oud Woensel (Limbeek-Noord en -Zuid, Hemelrijken en Gildebuurt)



Fig. 1: Limbeek-Noord en -Zuid



Fig. 2: Gildebuurt



Fig. 3: Hemelrijken

In deze buurten zijn veel huurwoningen, opvanglocaties voor personen met verward gedrag en er zijn verschillende geloofshuizen, waaronder een moskee. Het gemiddelde inkomen is laag, de

werkloosheid hoog¹. Zowel op straat als achter gesloten deuren komt criminaliteit voor. In alle verschijningsvormen. De criminaliteitscijfers zijn hoog². Er is sprake van ernstige overlast, o.a. door drugshandel, (horeca)geluid, prostitutie en overbewoning. Het winkelgebied kenmerkt zich door leegstand, verschraling en achteruitgang van de kwaliteit van het aanbod. Horecazaken trekken dubieuze klanten of juist helemaal geen klanten. Het vertrouwen van de inwoners in de overheid en elkaar is laag. Er is geen sprake van sociale cohesie. De gemiddelde inwoner voelt zich niet veilig. De meldingsbereidheid is laag³.

- Woensel-West



Fig. 4: Woensel-West

In de buurt zijn veel huurwoningen. Er zijn veel éénoudergezinnen en eenpersoonshuishoudens. Het gemiddelde inkomen is laag, het aantal mensen met een bijstandsuitkering is hoog¹. Er is veel overlast van vernieling en overlast door dronkenschap en drugsgebruik. De criminaliteitscijfers zijn hoog². De gemiddelde inwoner voelt zich niet veilig. De potentieel kwetsbare groepen zijn met name te vinden in het noordelijk binnengebied. Er is veel woningsplitsing en het percentage kamerverhuur is hoog.

- Doornakkers-Oost en -West



Fig. 5: Doornakkers-Oost en -West

In de wijk zijn veel huurwoningen. Er wonen veel éénoudergezinnen. Het gemiddelde inkomen is laag, het aantal mensen dat werkloos is of een bijstandsuitkering heeft is hoog¹. De gemiddelde

¹ Bron: Buurthermometer Gemeente Eindhoven 2019, CBS, BI

² Bron: Politie, Integrale veiligheidsmonitor 2018

³ Bron: Inwonersenquête Gemeente Eindhoven 2019, CBS, BI

inwoner voelt zich niet veilig en heeft de perceptie van veel criminaliteit in de buurt. De meldingsbereidheid is laag¹. Er zijn veel bewoners met een beperkte eigen kracht en met een matige tot slechte gezondheid.

- Bennekel-Oost



Fig. 6: Bennekel-Oost

In de wijk zijn veel huurwoningen. Er wonen veel éénoudergezinnen. Het gemiddelde inkomen is laag, het aantal mensen met een bijstandsuitkering is hoog². Er is veel overlast door dronkenschap en drugsgebruik. In de omgeving zijn veel maatschappelijke voorzieningen (en opvang) die invloed hebben op de buurt Bennekel-Oost. De gemiddelde inwoner voelt zich niet veilig en heeft de perceptie van veel criminaliteit in de buurt³. De meldingsbereidheid is laag¹. Er is veel woningsplitsing en kamerbewoning. Dit legt een grote druk op de leefbaarheid in de buurt. Er is veel woonoverlast door overbewoning en/ of storend gedrag van bewoners. Vaak is er een combinatie van beide. Bovendien wonen er relatief veel kwetsbare en verwarde personen in (delen van) de Bennekel.

- Centrumgebied

In het centrumgebied is concentratie van kamerbewoning al aanwezig en vaker passend. Hier worden initiatieven van kamerbewoning en/of woningsplitsing onder andere beoordeeld aan de hand van een leefbaarheidstoets. De 30 meter-regel is hier niet van toepassing.

- Restgebied

Het restgebied heeft meer eengezinswoningen en daar wordt ingezet op spreiding. Binnen dit gebied kan voor initiatieven van kamerbewoning en/of woningsplitsing alleen een vergunning worden verleend als het pand waarvoor vergunning wordt aangevraagd niet geheel of gedeeltelijk valt binnen/of wordt geraakt door een cirkel met een straal van 30 meter gemeten vanuit het zwaartepunt van een bestaand kamersgewijs bewoond pand en/of van een bestaande gesplitste woning. Hierbij worden ook panden betrokken waarvoor al eerder een aanvraag is ingediend waarop nog niet onherroepelijk is besloten.

¹ Bron: Inwonersenquête Gemeente Eindhoven 2018

² Bron: Buurtthermometer Gemeente Eindhoven 2019, CBS, BI

³ Bron: Politie, Integrale veiligheidsmonitor 2018

Op deze manier moet het gebied binnen een straal van 30 meter rond een bestaand kamersgewijs bewoond pand of een bestaande gesplitste woning, beschermd worden tegen nieuwe initiatieven van kamerbewoning en/of woningsplitsing.

Uitsluitend in de overgangperiode (van 15 mei 2020 tot 1 januari 2022) worden (in afwijking van het bovenstaande) zowel de legale als de bij ons bekende illegaal kamersgewijs bewoonde panden en zowel de legale als de illegaal gesplitste woningen die bij ons bekend zijn meegenomen bij de beoordeling. Na de overgangperiode worden voor de cirkelberekening alleen de legale situaties meegenomen.

Als een cirkel van een pand dat vlak buiten het centrumgebied ligt, overlap heeft met een cirkel van een pand binnen het centrumgebied, telt het gedeelte van de cirkel dat valt over het centrumgebied niet mee. In het centrumgebied wordt zoals eerder gezegd niet gewerkt met cirkels.

Lid 2 en Lid 3 Weigeringsgrond cirkelbenadering en appartementengebouw

- Lid 2 onder a en lid 3 onder a geven aan hoe de cirkelbenadering leidt tot weigering van een aangevraagde vergunning. In figuur 7 is het pand met het rode kruis een bestaand kamersgewijs bewoond pand. Vanuit het zwaartepunt van dit pand is een cirkel getrokken met een straal van 30 meter. De oranje panden vallen geheel of gedeeltelijk binnen, of worden geraakt door, de cirkel met deze straal. Voor deze panden kan geen vergunning verleend worden voor kamersgewijze bewoning of woningsplitsing. Bij de groen gekleurde panden raakt de cirkel weliswaar de percelen waarop deze panden zich bevinden, maar niet de panden zelf. Voor deze panden zou nog een vergunning verleend kunnen worden.

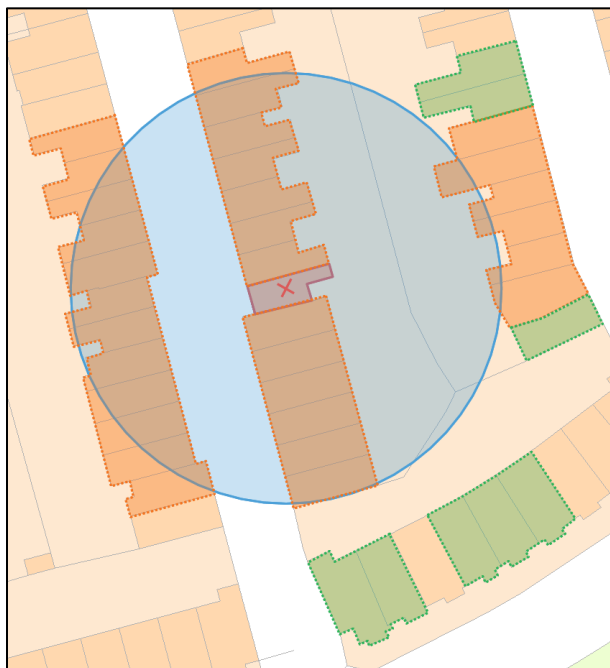


Fig. 7: cirkelbenadering, straal is 30 meter.

Voor wijzigingen van (kamersgewijs bewoonde) woningen in een flat of wooncomplex geldt het 30 meter criterium niet. Vergunningaanvragen die betrekking hebben op deze woningen worden beoordeeld aan de hand van een leefbaarheidstoets (en de gebruikelijke woonkwaliteitscriteria).

Lid 4 Voorwaarden voor vergunningverlening

- In artikel 3 lid 4 onder a. is geregeld dat de vergunning kan worden verleend als redelijkerwijs kan worden aangenomen dat vergunningverlening niet zal leiden tot onevenredige aantasting van het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft. Het kan bijvoorbeeld zijn dat er in de wijk veel leefbaarheidsproblemen aanwezig zijn of dat er andere argumenten zijn om geen medewerking te verlenen. Met deze leefbaarheidsbeoordeling blijft er per geval maatwerk mogelijk.
- Artikel 3 lid 4 onder c. regelt voor initiatieven van woningsplitsing de mate van verdichting en de woonkwaliteit voor de bewoners en de privacy en geluidsmaatregelen ten opzichte van de burens. Artikel 3, lid 4 onder d. voorziet eveneens in regels ten behoeve van de mate van verdichting en de woonkwaliteit voor de bewoners en privacy en geluidsmaatregelen ten opzichte van de burens, maar dan bij initiatieven van kamerbewoning. Een aanvrager dient ervoor te zorgen dat een initiatief tot woningsplitsing of kamerbewoning voldoet aan de genoemde kwaliteitseisen waardoor de bewoners beschikken over voldoende wooncomfort. De minimale afmetingen van een zelfstandige wooneenheid en een kamer dienen naast voldoende wooncomfort tevens ter voorkoming van overbewoning van een pand.

De geluidsisolatiemaatregelen komen neer op het treffen van maatregelen op de trap (bekleding die het geluid dempt), de toegangsdeur (maatregel die hard dichtklappen tegengaat) en de woningscheidende wand in een verblijfsruimte. Deze kunnen nodig zijn als er sprake is van een ankerloze spouwmuur, bijvoorbeeld een enkelsteense wand zonder spouw. De maatregel kan bijvoorbeeld bestaan in de vorm van een voorzetwand.

Overigens zijn alle in het geldende bouwbesluitgenoemde voorschriften rechtstreeks van toepassing. Bij ingebruikname van de gesplitste woning of het kamersgewijs bewoonde pand moet aan alle geldende regels, zoals bijvoorbeeld brandveiligheid en ventilatie, worden voldaan. De gemeente kan hierop inspecties uitvoeren en indien nodig handhavend optreden.

Artikel 4 Vergunning voorschriften geordend woon- en leefmilieu

Lid 1 Voorschriften geordend woon- en leefmilieu

In artikel 4 lid 1 zijn voorschriften opgenomen die deel uit zullen maken van een te verlenen omgevingsvergunning. Deze voorschriften zijn er op gericht de invloed van kamersgewijze bewoning of woningsplitsing op het woon- en leefmilieu in de omgeving te beperken.

Naast de algemene intrekingsgronden uit artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), kan de omgevingsvergunning op grond van artikel 5.19 lid 1 onder c van de Wabo ook worden ingetrokken indien niet is of wordt voldaan aan de voorschriften van de omgevingsvergunning.

Omdat het wegingskader bij een vergunning mede de leefbaarheid is, kan deze leefbaarheid ook een aanleiding zijn om een vergunning in geval van aanhoudende leefbaarheidsproblemen in te trekken.

Lid 2 Leefregels

Met de leefregels die genoemd zijn in lid 2 wordt een beroep gedaan op de verantwoordelijkheid van de eigenaar van het pand. Ook deze leefregels zullen in de vergunning worden opgenomen.

Artikel 6 Overgangsrecht

In dit artikel is het overgangsrecht geregeld. Het overgangsrecht van artikel 6 lid 2 geldt voor de periode tot 1 januari 2022 en is er op gericht om bestaande situaties van kamersgewijze bewoning en woningsplitsing in die periode de mogelijkheid te bieden te voldoen aan deze regels. Voor de bestaande situaties gelden, met het oog op de historie, andere regels dan voor nieuwe situaties. De intentie van het overgangsrecht in deze beleidsregels is om duidelijkheid te verschaffen over de bestaande situaties.

Lid 1 Vóór 15 mei 2020 ingediende aanvragen

Lid 1 bepaalt dat aanvragen die ingediend zijn vóór de inwerkingtreding van deze beleidsregels, nog worden beoordeeld aan de hand van de voorgaande beleidsregels (Beleidsregels ruimtelijk omgevingsrecht 2018).

Lid 2 en Lid 3 Bestaande panden

Lid 2 regelt specifiek een overgangssituatie voor bestaande kamersgewijs bewoonde panden die al over een vergunning voor kamerbewoning beschikken op basis van de huisvestingsverordening (bijvoorbeeld een kamerverhuurvergunning of een omzettingsvergunning). Ook regelt lid 2 situaties waarin al vóór 12 december 2007 (zonder omzettingsvergunning of kamerverhuurvergunning) kamersgewijze bewoning plaatsvond die op het moment van vergunningaanvraag (nu) nog steeds aanwezig is.

Voor panden waar sprake is van overlast voor de omgeving en/of panden die liggen in de in artikel 3 lid 1 benoemde "op-slot gebieden" geldt lid 2 niet.

Wat een overlastsituatie/overlastpand is wordt beoordeeld door de leefbaarheidscommissie. Te denken valt bijvoorbeeld aan situaties waarbij meer dan eens klachten zijn gemeld over een pand en/of bewoners en er weinig of geen bereidheid is tot verbetering. Indicatoren voor een overlastpand zijn bijvoorbeeld:

- Meerdere klachten
- Signalen/klachten vanuit verschillende/meerdere mensen
- Zijn het actuele klachten (afgelopen 2 jaar)
- Het is aannemelijk dat de klachten/signalen zijn te herleiden tot gedrag van bewoners of bezoekers uit het pand
- Weinig / tot geen bereidheid tot persoonlijk contact en/of verbetering bij bewoners en/of eigenaar
- Herhaling van klachten, meer structurele hinder/overlast
- Aard klachten/signalen en impact ervan (van heftig tot marginaal)
- Is de eigenaar bekend bij gemeente of politie en heeft deze meerdere overlastpanden.
- Staat de eigenaar bekend als meewerkend/probleemoplossend of juist niet?

Bovenstaande indicatoren zijn niet uitputtend bedoeld, zijn meerdere indicatoren aan de orde en indien de klachten naar aard en omvang heftiger zijn zal eerder sprake zijn van een overlastpand.

Deze benadering is de 'formalisatie' van de interne bestuurlijke gedragslijn die wij hanteren voor woningen die zijn gewijzigd naar kamerbewoning sinds de uitspraak van de Raad van State van 24 mei 2012 (201203425/1/A3 en 201203425/2/A3), waarin is geoordeeld dat woningen die aantoonbaar al in gebruik waren voor kamersgewijze bewoning vóór de peildatum van 12 december 2007 geen omzettingsvergunning nodig hebben. Hoewel de Raad van State in haar oordeel niets zegt over de vereiste omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik, handhaaft de gemeente Eindhoven (sinds de uitspraak) niet actief op het ontbreken van deze vergunning. Uitzondering op deze interne

bestuurlijke gedragslijn vormen panden waar sprake is van overlast voor de omgeving of waarvoor een formeel verzoek om handhaving is gedaan.

Voor panden die vóór 12 december 2007 zonder enige vergunning zijn omgezet naar kamerbewoning of waarvoor alleen een omzettingsvergunning of kamerverhuurvergunning is afgegeven (maar zonder vereiste omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik) mag binnen de overgangperiode (van 15 mei 2020 tot 1 januari 2022) een vergunning worden aangevraagd. Bij beoordeling van deze aanvragen zal alleen de leefbaarheid worden beoordeeld.

Aanvragen van bestaande panden die worden ingediend vanaf 1 januari 2022 worden beoordeeld volgens de 'Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing Eindhoven 2021' met uitzondering van artikel 6 (het overgangsrecht).

Lid 3 regelt overgangsrecht voor bestaande situaties die niet onder lid 2 vallen.

Dan gaat het om:

1. Kamerbewoningssituaties waarvan de kamersgewijze bewoning is gestart ná 12 december 2007, maar vóór 15 mei 2020;
2. Woningen die al gesplitst waren in meerdere woningen vóór 15 mei 2020 zonder de benodigde vergunning(en).

Voor deze twee situaties wordt de gelegenheid geboden om tot 1 januari 2022, alsnog een complete vergunningaanvraag in te dienen. Deze aanvragen worden beoordeeld aan de hand van artikel 4.9 van de 'Beleidsregels ruimtelijk omgevingsrecht 2018'. Dat eigenaren deze mogelijkheid krijgen wil geenszins zeggen dat hun aanvraag wordt gehonoreerd met een vergunning.

De bewijslast om aan te tonen dat het gaat om een reeds bestaande situatie, ligt bij de aanvrager van de omgevingsvergunning.

Als er in een pand inmiddels meer mensen wonen dan ten tijde van verlening van een omzettingsvergunning/kamerverhuurvergunning of ten tijde van de peildatum van 12 december 2007, wordt de vergunningaanvraag op basis van maatwerk beoordeeld. Het overgangsrecht is in beginsel bedoeld om recht te doen aan de situatie van destijds.

Aanvragen die worden ingediend vanaf 1 januari 2022 worden afgehandeld volgens de 'Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing Eindhoven 2021' met uitzondering van artikel 6 (het overgangsrecht).

Artikel 7 Hardheidsclausule

Beleidsregels zijn regels die toezien op veelvoorkomende situaties, die in principe op een uniforme manier beoordeeld worden. Het is mogelijk dat toepassing van deze beleidsregels in uitzonderlijke situaties, bijvoorbeeld de ligging, het gebruik, de doelgroep, het maatschappelijke belang of anderszins, anders uitpakken en hun doel missen. Er kan dan bijvoorbeeld gedacht worden aan een situatie waarbij het toekennen van een aanvraag juist kan leiden tot een betere leefbaarheid in de wijk. Ook kan het zo zijn dat de toepassing van het overgangsrecht in een bepaalde situatie leidt tot een bijzondere hardheid ten aanzien van diegene die er wel of juist geen aanspraak op kan maken. In deze en andere situaties kan het college op basis van de hardheidsclausule oordelen dat de beleidsregels daarop niet van toepassing zijn.